

KALLELSE TILL SKRIFTLIGT FÖRFARANDE

Till innehavarna av kapitalandelsbevis under Estea Sverigefastigheter 3 AB:s (publ) ("Fonden") kapitalandelslån, daterat den 18 maj 2015, med ISIN SE0007131883 ("Kapitalandelslånet")

Vi skickar detta meddelande till dig i egenskap av förvaltarregistrerad innehavare av kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet. Kapitalandelsbevisen handlas under beteckningen "ESTEAKAP3" och är upptagna till handel på NDX, som drivs av Nordic Growth Market (NGM). Om du är förvaltare enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller om du på annat sätt innehar kapitalandelsbevis för annans räkning, vänligen vidarebefordra detta meddelande till innehavaren snarast.

Kapitalandelslånet regleras av allmänna villkor ("Villkoren"). Intertrust (Sweden) AB, org.nr 556625-5476 ("Agenten"), är utsedd till långivaragent för innehavarna av kapitalandelbevisen i enlighet med Villkoren. Det innebär att Agenten har som uppgift att representera dig som innehavare av kapitalandelsbevis gentemot Fonden och Fondens förvaltare, Estea AB ("Estea"), i frågor som rör Villkoren.

Estea har framfört önskemål om att göra vissa justeringar och tillägg i Villkoren och har med anledning av detta påkallat ett skriftligt förfarande enligt Villkoren. Esteas föreslagna förändringar benämns fortsättningsvis som "Förslaget" och kräver godkännande från dig som innehavare av kapitalandelsbevis. Närmare information om det skriftliga förfarandet och omröstningsprocessen följer nedan.

Hur och när röstar jag som innehavare av kapitalandelsbevis?

Du kan delta i det skriftliga förfarandet genom att skicka bifogad röstsedel (*Svarstalong för innehavare*) tillsammans med bifogat intyg från din förvaltare där du har kapitalandelsbevis registrerade (*Intyg från förvaltare*) till Agenten. Agenten ska ha mottagit röstsedeln tillsammans med intyget **senast kl. 16.00 den 4 maj 2020** via post, bud eller e-post (se adresser nedan). Röster som mottas efter denna tidpunkt kommer att lämnas utan avseende. **Vänligen notera att om din förvaltare har samordnat omröstningen på annat sätt så ska du följa din förvaltares instruktioner.**

För att få rösta skall du per den **1:e april 2020** vara innehavare i Kapitalandelslånet.

För det fall beslutsförhet inte har uppnåtts vid denna tidpunkt, kommer tiden för det skriftliga förfarandet förlängas i enlighet med Villkoren.

Om du har dina kapitalandelsbevis genom Avanza kan du rösta direkt via deras hemsida. Därefter kommer Avanza att samla ihop samtliga röster och vidarebefordra dessa till Agenten. Ytterligare information kommer i sådant fall att tillhandahållas från Avanza.

A. FÖRSLAGET

MEDDELANDE FRÅN ESTEA – MOTIV TILL FÖRSLAGET

Mot bakgrund av den senaste tidens makroekonomiska förändringar samt utifrån förändrade förutsättningar på finansmarknaden föreslår Estea, i egenskap av förvaltare under Kapitalandelslånet, ("Estea" eller "vi") vissa förändringar i Villkoren. Förslaget syftar till att bevara och skapa så trygga

och stabila förutsättningar som möjligt för Fondens fortsatta verksamhet. Vår yttersta målsättning är att vi ska kunna öka möjligheterna för att på ett ansvarfullt sätt fortsätta arbetet med att kapitalbevara och utveckla Fondens investeringar.

Genom ditt godkännande av Förslaget kan vi agera proaktivt i vår förvaltning i en tid som sannolikt kommer vara förknippad med osäkerhet. Bland annat är vår avsikt att förlänga löptiden för Kapitalandelslånet, som idag löper som längst till den 30 juni 2022, med i första hand tre ytterligare år, det vill säga till den 30 juni 2025. En förlängning av Kapitalandelslånet skapar enligt vår uppfattning flexibilitet och en bra grund för fler intressanta och lönsamma fastighetsaffärer. Vidare kan vi undvika att realisera Fondens tillgångar i ett ogynnsamt läge där Fonden istället kan agera köpare. Vi vill även skapa de bästa förutsättningarna för att på ett ansvarsfullt sätt hantera Fondens likviditet i tider av osäkerhet varför vi bland annat föreslår en mer konservativ distribution av kassaflöden ur Fonden.

Vi behöver därför din röst och vi är angelägna om ditt svar.

Genom ditt godkännande av Förslaget kan vi bland annat åstadkomma följande förändringar:

1. Förlänga Kapitalandelslånets löptid och på så sätt minska risken att behöva avyttra tillgångar i ett för våra innehavare ogynnsamt läge. Vår uppfattning är att en längre löptid bör öka möjligheterna till gynnsamma finansieringsvillkor, vilket kan förbättra avkastningen på din investering.
2. Möjliggöra återköp för Fonden av kapitalandelsbevis för att därigenom öka möjligheterna att förbättra avkastningen för din investering om Fondens kassatillgångar är för stora.
3. Förändra räntan till 5 % per år för att varsamt och långsiktigt hantera det överskott som genereras i Fonden. Nuvarande ränta om 6,25 % kommer dock att vara oförändrad till och med räntebetalningsdagen som infaller den 10 juli 2020.
4. Genom rätten att emittera fler kapitalandelsbevis skapar vi förutsättningar för att kunna ta till vara de möjligheter som vi ser på fastighetsmarknaden.
5. Separera förvaltningsavgiften så att det ännu tydligare framgår vad som är fondförvaltning och vad som är direkta kostnader för bland annat ekonomisk och teknisk förvaltning av Fondens tillgångar.
6. Justera gränserna för innehavarnas godkännande av vissa beslutsfrågor (se punkterna 20.5-20.7 i [Bilaga 1](#)).
7. Modernisera Villkoren och gör vissa förtydliganden.

Vad innebär en förändrad räntenivå?

En förändrad ränta från 6,25 % per år till 5 % per år innebär att en mindre del av Fondens medel betalas ut löpande och att medlen istället stannar i Fonden och stärker dess kapitalstruktur. Värdet avspeglas istället i NAV-kursen, det vill säga Fondens tillgångsvärde per kapitalandelsbevis. Således ska förändringen vara neutral för dig som innehavare av kapitalandelsbevis över tid. Detta anser vi är ett ansvarsfullt sätt att agera i tider av osäkerhet. Målsättningen är fortsatt att Fondens avkastning ska överstiga 6,25 % per år.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Estea föreslår innehavarna:

1. att godkänna föreslagna ändringar i Villkoren såsom dessa anges i den ändringsmarkerade versionen av Villkoren enligt Bilaga 1;
2. att godkänna att Fonden får ingå ett nytt förvaltningsavtal med Estea i syfte att införliva ändringarna i Villkoren och därtill sammanhängande förändringar; samt
3. att godkänna att Fonden och Agenten får underteckna en konsoliderad version av Villkoren, enligt vilken ändringarna i Bilaga 1 införlivas, samt underteckna andra handlingar och vidta alla övriga åtgärder som direkt eller indirekt har betydelse för att ändringarna i Villkoren ska kunna införlivas, genomföras och/eller registreras.

B. OMRÖSTNINGSFÖRFARANDE

Vad är ett skriftligt förfarande?

Ett skriftligt förfarande är ett skriftligt eller elektroniskt förfarande för att fatta beslut om frågor som rör Villkoren och dess innehåll. I detta fall innebär det skriftliga förfarandet att du som innehavare bereds en möjlighet att rösta för eller emot Förslaget som är presenterat ovan under avsnitt A. Föreslagna nya villkor finns bifogat till denna kallelse och de finns även att ladda ner på Esteas och Agentens hemsida.

Hur röstar jag på bästa sätt?

Hur du kan rösta beror på hos vilken förvaltare du har dina kapitalandelsbevis registrerade. Nedan redogör vi för de vanligaste alternativen:

- 1) Om du har dina kapitalandelsbevis registrerade hos Avanza kan du rösta direkt i deras webbaserade tjänst och du kommer att bli informerad där hur du går till väga. Därefter samlar Avanza ihop samtliga röster och skickar till Agenten.
- 2) Om du har dina kapitalandelsbevis registrerade hos någon annan förvaltare än Avanza, exempelvis Carnegie, SEB, Länsförsäkringar, Erik Penser Bank, Swedbank, Söderberg & Partners, Nordnet, Danske Bank, Handelsbanken eller Skandiabanken, finns det två alternativ för att rösta:
 - (a) antingen kan du skicka in din röst till din förvaltare i enlighet med de instruktioner du får från denne, varefter din förvaltare samlar de ihop samtliga röster och skickar dessa till Agenten, eller
 - (b) erhålla en fullmakt i form av "Intyg från förvaltare" (eller motsvarande information) från din förvaltare och skicka in denna till Agenten tillsammans med "Svarstalong för innehavare".

Om du har några frågor avseende huruvida din förvaltare samordnar omröstningen (dvs under punkt 2(a) ovan) eller har frågor rörande ditt innehav av kapitalandelsbevis ber vi dig kontakta din förvaltare där du har dina kapitalandelsbevis registrerade för att få information och assistans.

Röstsedel och mall för intyg

Bifogat till denna kallelse finns en röstsedel, "Svarstalong för innehavare". Bifogat hittar du även en mall avseende intyg från förvaltare, som ska undertecknas av din förvaltare där du har dina kapitalandelsbevis registrerade och skickas in tillsammans med din röstsedel.

OBS! Om du har fått information från din förvaltare om att denne samordnar röstningen eller fått andra instruktioner om hur röstningen via denne ska genomföras så ska du följa din förvaltares instruktioner.

Rösträkning och bundenhet

Beslut tas genom att Agenten sammanräknar inkomna röster. Varje innehavare har en röst per kapitalandelsbevis.

Besluten som fattas i det skriftliga förfarandet är bindande för varje innehavare, oavsett hur denne har röstat och även om denne inte har deltagit i omröstningen.

En innehavare av kapitalandelsbevis kan endast fatta ett beslut avseende samtliga beslutspunkter i Förslaget och således inte i enskilda punkter. Förslaget kan således endast godkännas eller avslås av innehavarna.

Beslutsförhet

För att Förslaget ska kunna prövas vid en omröstning krävs att innehavare som representerar minst tjugofem (25) procent av Fondens utfärdade kapitalandelsbevis.

Om beslutsförhet inte har uppnåtts inom den angivna tidsperioden, kommer ett fortsatt skriftligt förfarande att hållas. Agenten kommer i sådant fall att på nytt skicka information till innehavarna av kapitalandelsbevis med närmare information om vad som gäller i en sådan situation.

Majoritetskrav

För att Förslaget ska godkännas krävs att minst 90 procent av de avgivna rösterna godkänner Förslaget.

Sista svarsdag

Agenten ska ha mottagit din röst med post, bud eller e-post på adresserna nedan senast kl. 16.00 den 4 maj 2020. Röster som mottas därefter kommer lämnas utan avseende. **Vänligen notera att din förvaltare, om denne samordnar omröstningen, kommer att ha tider som skiljer sig från detta datum och att du i sådant fall ska följa din förvaltares närmare instruktioner.**

Adresser för omröstning

Via e-post: trustee@intertrustgroup.com

Via post:
Intertrust (Sweden) AB
Att: Maria Landers
Box 162 85
103 25 Stockholm

Via bud:
Intertrust (Sweden) AB
Att: Maria Landers
Sveavägen 9
111 57 Stockholm

Frågor till Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

Per Torpare

E-post: per.torpare@estea.se

Telefon: +46 70 922 10 88

Frågor till Agenten

Mia Fogelberg

E-post: trustee@intertrustgroup.com

Telefon: +46 73 314 15 29

DISCLAIMER

Ingenting i denna kallelse ska anses utgöra en rådgivning till dig som innehavare av kapitalandelbevis från Agenten. Du uppmanas att självständigt ta ställning till Förslaget och rösta därefter.

Stockholm den 1 april 2020

Intertrust (Sweden) AB

Svarstalong för innehavare

om innehav av kapitalandelsbevis under Estea Sverigefastigheter 3 AB:s (publ) kapitalandelslån, daterat den 18 maj 2015, med ISIN: SE0007131883, i samband med ett skriftligt förfarande som initierades den 1 april 2020.

Estea AB, i egenskap av förvaltare av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), har begärt att innehavarna under kapitalandelslånet godkänner Förslaget i enlighet med kallelsen till det skriftliga förfarandet.

Innehavare: _____

Person-/organisationsnummer: _____

Nominellt Belopp i kronor
(d.v.s. antal innehavda kapitalandelsbevis x 10 000 kr) : _____

Beslut

Härmed avges följande inställning till Förslaget i punkterna 1 – 3, såsom angivna i kallelsen till det skriftliga förfarandet från Intertrust (Sweden) AB, daterad den 1 april 2020:

- Jag/vi **GODKÄNNER** Förslaget.
- Jag/vi **AVSLÅR** Förslaget.

Vänligen kryssa endast ett alternativ ovan.

Namnteckning

Namnförtydligande:

E-post: _____

Telefonnummer: _____

Intyg från förvaltare

om innehav av kapitalandelsbevis under Estea Sverigefastigheter 3 AB:s (publ) kapitalandelslån, daterat den 18 maj 2015, med ISIN: SE0007131883, i samband med ett skriftligt förfarande som initierades den 1 april 2020.

Innehavare: _____

Pers.nr/org.nr: _____

Nominellt belopp (kronor): _____

Vi intygar härmed att vi den 1 april 2020 innehade kapitalandelsbevis med ovan nämnt nominellt belopp för ovan nämnde innehavares räkning.

Datum: _____

Förvaltare: _____

Underskrift¹: _____

Namnförtydligande: _____

E-post: _____

Telefonnummer: _____

¹ För förvaltare enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument krävs inte behörighetshandlingar.



Allmänna villkor

~~ALLMÄNNA VILLKOR~~

ESTEAS SVERIGEFÄSTIGHETER 3 AB (PUBL)

KAPITALANDELSLÅN [MED ISIN SE0007131883](#) (ESTEAS KAPBEVIS3)

[KONSOLIDERAD VERSION MED BESTÄMTA SVAR PÅ FRÅGOR TILL OCH MED DEN \[DATUM\] 2020](#)

estea



FASTIGHETER

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

~~ISIN-NR. SE0007131883~~

INNEHÅLL

	Sida
1 DEFINITIONER	3
2 KAPITALANDELSLÅNET OCH KAPITALANDELSBEVISEN	7
3 DEN INITIALA EMISSIONEN – TECKNING OCH UTBETALNING	7 8
4 YTTERLIGARE EMISSIONER - TECKNING OCH UTBETALNING	8
5 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR YTTERLIGARE EMISSIONER	8
6 KAPITAL TILL LÅNTAGAREN	9
7 REGISTRERING AV KAPITALANDELSBEVISEN	10
8 INVESTERINGAR	10
9 LÅNEBELOPPSRÄNTA	11
10 DEN SLUTLIGA ÅTERBETALNINGEN AV KAPITALANDELSLÅNET	12
11 FÖRTIDA ÅTERBETALNING AV KAPITALANDELSLÅNET	14
12 RESULTATAVRÄKNING	15
13 ÅTERKÖP AV KAPITALANDELSBEVIS	16
12 14 BETALNING AV RÄNTA OCH ÅTERBETALNING	15 16
13 15 FÖRVALTNING AV LÅNTAGARKONCERNEN OCH INVESTERINGARNA	16
14 16 LÅNGIVARAGENTEN	18
15 17 LÅNTAGARENS INFORMATIONSSKYLDIGHET	19
16 18 SÄRSKILDA ÅTAGANDEN	19 20
17 19 UPPSÄGNING AV KAPITALANDELSLÅNET	20 21
18 20 BESLUTSFATTANDE AV LÅNGIVARNA	22
19 21 LÅNGIVARMÖTE	25
20 22 SKRIFTLIGT FÖRFARANDE	26
21 23 MEDDELANDEN	27
22 24 PENNINGTVÄTT	27
23 25 ÄNDRING AV VILLKOREN	27
24 26 BEGRÄNSNING AV ANSVAR, M.M.	28 27
25 27 PRESKRIPTION	28
26 28 FÖRVALTARREGISTRERING	28
27 29 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER	29 28

1 DEFINITIONER

I dessa villkor ("**Villkoren**") använda uttryck skall ha den betydelse som anges nedan.

- 1.1 "**Agentavtalet**" avser avtalet mellan Långivaragenten och Låntagaren som reglerar Långivaragentens uppdrag enligt dessa Villkor samt Långivaragentens förhållande till Låntagaren och Långivarna.
- 1.2 "**Avstämningsdag**" avser den femte Bankdagen före den dag då betalning av Ränta eller Återbetalning skall ske, eller den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.
- 1.3 "**Avyttringsdagen**" avser den dag då samtliga Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket skall ha skett senast den 30 juni 2020 för det fall att Förlängningsrätten inte påkallats 2022, eller, för det fall att om Förlängningsrätten har påkallats utnyttjats, 30 juni 2022 senast den sista dagen inom den vid var tid aktuella förlängningsperioden.
- 1.4 "**Bankdag**" avser dag i Sverige som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är likställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är f.n. lördagar, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).
- 1.5 "**Central Värdepappersförvarare**" avser Låntagarens värdepappersförvarare vid vart tillfälle, vilket initialt är Euroclear.
- 1.6 "**Emissionsinstitut**" avser, initialt, Avanza Bank AB, org. nr 556573-5668, med adress Box 1399, 111 93 Stockholm, eller den som träder i dess ställe.
- 1.7 "**Euroclear**" avser Euroclear Sweden AB, org. nr 556112-8074, med adress Box 191, 101 23 Stockholm.
- 1.8 "**Förfallodagen**" avser den dag som infaller 60 Bankdagar efter Avyttringsdagen.
- 1.9 "**Förtida Återbetalning**" avser en förtida återbetalning av del av, eller hela, Kapitalandelslånet innan Förfallodagen i enlighet med punkten 11.
- 1.10 "**Förlängningsrätten**" avser Låntagarens rätt att förlänga Kapitalandelslånets löptid, vilket kan ske med upp till två år, med resultat att i enlighet med punkt 2.7 genom att senarelägga den senaste dagen för när Avyttringsdagen skall infalla senast 30 juni 2022 enligt Villkoren.
- 1.11 "**Förvaltaren**" avser, initialt, Estea AB, org. nr 556321-1415, med adress Box 7135, 103 87 Stockholm, eller juridisk person som innehar nödvändiga tillstånd enligt LAIF och som ersätter Förvaltaren i dess roll som förvaltare av Låntagaren.
- 1.12 "**Förvaltningsavtalet**" avser bifogade förvaltningsavtal mellan Låntagaren och Förvaltaren, Bilaga 1.12, enligt vilket Förvaltaren skall som i sin helhet ersätter tidigare

ringånget förvaltningsavtal mellan Låntagaren och Förvaltaren och som närmare reglerar de tjänster som Förvaltaren ska tillhandahålla Låntagaren ~~tjänster i samband med Låntagarens förvärv och försäljningar av Investeringar samt dess löpande förvaltning och drift m.m.~~ i enlighet med punkten ~~13~~15.

- 1.13 **"God Redovisningssed"** avser (i), för det fall att Kapitalandelsbevisen inte är upptagna till handel på en Reglerad Marknad, allmänt accepterade redovisningsprinciper och redovisningssed i Sverige, eller (ii), för det fall att Kapitalandelsbevisen är upptagna till handel på en Reglerad Marknad, IFRS. I bägge fall med de undantag som följer av punkten 10.4.
- 1.14 **"IFRS"** avser *"international financial reporting standards"* så som dessa kommer till uttryck i förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.
- 1.15 **"Initial Emission"** avser det initiala utfärdandet av Kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet.
- ~~1.16 **"Investeringar"** avser Låntagarens, direkta, eller indirekta genom hel- eller delägda dotterbolag, förvärv av kommersiella fastigheter.~~
- 1.16 **"Investeringar"** avser Låntagarens eller Låntagarkoncernbolags, direkta eller indirekta, förvärv av företrädesvis kommersiella fastigheter (inklusive projektfastigheter), eller del därav, vilket även innefattar förvärv av aktier eller aktierelaterade värdepapper eller andra intresseandelar i sådana fastighetsägande bolag eller andra typer av företag eller investeringar med exponering mot kommersiella fastigheter.
- 1.17 **"Investeringskommittén"** avser den investeringskommitté som Förvaltaren vid var tid har utsett.
- 1.18 **"Investeringstiden"** avser tiden från och med Startdagen till och med ~~30 juni 2020~~4 månader före Avyttringsdagen.
- 1.19 **"Kapitalandelsbevis"** avser ett skuldbevis, representerande en andel av Kapitalandelslånet.
- 1.20 **"Kapitalandelslånet"** avser ett kapitalandelslån ~~om maximalt SEK 1.000.000.000~~ med ISIN nr. SE0007131883, utfärdat av Låntagaren i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) 11 kap. 11 §, vilket regleras av dessa Villkor.
- 1.21 **"Kassatillgångar"** avser Låntagarens likvida medel vid var tid samt sådana andra likvida tillgångar som Låntagaren innehar i syfte att ombesörja en effektiv förvaltning.
- 1.22 ~~1.21~~ **"Kontoförande Institut"** avser bank eller annan som har tillstånd att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument

och hos vilken Långgivare har öppnat VP-konto eller Värdepappersdepå avseende Kapitalandelsbevis.

- [1.23](#) ~~1.22~~ **"LAIF"** avser lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder, och vid var tid därtill utfärdade föreskrifter.
- [1.24](#) ~~1.23~~ **"Lånebeloppsränta"** avser den ränta som utgår på det Totala Lånebeloppet, i enlighet med punkt 9.
- [1.25](#) ~~1.24~~ **"Lånetiden"** avser tiden från och med Startdagen till och med Återbetalningsdagen.
- [1.26](#) ~~1.25~~ **"Långgivaragenten"** avser, ~~initialt, CorpNordic~~ [Intertrust \(Sweden\)](#) AB, organisationsnummer 556625-5476, med adress Box 16285, 103 25 Stockholm, eller annan part som Långgivarna utser på förslag av Låntagaren eller som utses i enlighet med punkt ~~14.3~~[16.3](#).
- [1.27](#) ~~1.26~~ **"Långgivare"** avser person som är antecknad på ett VP-konto eller i en Värdepappersdepå som innehavare av ett Kapitalandelsbevis eller som berättigad att i andra fall ta emot betalning enligt ett Kapitalandelsbevis.
- [1.28](#) ~~1.27~~ **"Långgivarmöte"** avser ett möte mellan Långgivarna i enlighet med punkten ~~19~~[21](#).
- [1.29](#) ~~1.28~~ **"Låntagaren"** avser Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org. nr 559001-4105.
- [1.30](#) ~~1.29~~ **"Låntagarkoncernbolag"** avser ett bolag som ingår i Låntagarkoncernen.
- [1.31](#) ~~1.30~~ **"Låntagarkoncernen"** avser Låntagaren samt Låntagarens dotterbolag.
- [1.32](#) ~~1.31~~ **"Låntagarkoncernens Resultat"** avser Låntagarkoncernens resultat för Resultattiden, beräknat i enlighet med punkten 10.4.
- [1.33](#) ~~1.32~~ **"Nominellt Belopp"** avser varje Kapitalandelsbevis vid var tid gällande nominella belopp. Det Nominella Beloppet uppgår initialt till SEK 10.000 men kan minskas med anledning av Förtida Återbetalningar.
- [1.34](#) ~~1.33~~ **"Närstående Person"** avser (a) styrelseledamöter i Låntagaren eller ett annat företag inom samma koncern, (b) den verkställande direktören i Låntagaren eller ett annat företag inom samma koncern, (c) andra anställda hos Låntagaren eller ett annat företag inom samma koncern, (d) en make eller en sambo till någon som avses i (a)–(c), (e) den som står under vårdnad av någon som avses i (a)–(c), eller (f) en juridisk person över vilken någon som avses i (a)–(e), ensam eller tillsammans med någon annan som avses där, har ett bestämmande inflytande.

- [1.35](#) ~~1.34~~ **”Reglerad Marknad”** avser en reglerad marknad (så som detta begrepp förstås i direktiv 2004/39/EG av den 21 april 2004 om marknader för finansiella instrument) såsom NGM eller NASDAQ Nordic.
- [1.36](#) ~~1.35~~ **”Resultattiden”** avser tiden från och med Startdagen till och med Avyttringsdagen.
- [1.37](#) ~~1.36~~ **”Ränta”** avser Lånebeloppsränta och Återbetalningsränta.
- [1.38](#) ~~1.37~~ **”Räntebetalningsdag”** avser 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober varje år, med början den 10 oktober 2015, samt Förfallodagen, eller för det fall någon av dessa dagar inte infaller på en Bankdag, nästföljande Bankdag.
- [1.39](#) ~~1.38~~ **”Ränteperiod”** avser en ränteperiod för Lånebeloppsräntan. Den första Ränteperioden löper från och med 10 juli 2015 till och med den första Räntebetalningsdagen. Därefter består varje Ränteperiod av 3 månader, där således den sista dagen i varje Ränteperiod sammanfaller med en Räntebetalningsdag. Den sista Ränteperioden löper till och med Förfallodagen.
- [1.40](#) ~~1.39~~ **”Skriftligt Förfarande”** avser ett skriftligt eller elektroniskt förfarande för beslutsfattande mellan Långivarna i enlighet med punkt ~~20~~[22](#).
- [1.41](#) ~~1.40~~ **”Slutliga Återbetalningen”** avser den slutliga återbetalningen av Kapitalandelslånet i enlighet med punkt 10.
- [1.42](#) ~~1.41~~ **”Startdagen”** avser den dag då Kapitalandelsbevisen under den Initiala Emissionen utfärdas av Låntagaren. Startdagen ~~ska~~[skall](#) infalla under perioden 1 juni 2015 till och med 10 juli 2015.
- [1.43](#) ~~1.42~~ **”Tilldelningsbeslut”** avser ett meddelande från Emissionsinstitutet, på uppdrag av Låntagaren, att betalning för Kapitalandelsbevis skall ske enligt teckning.
- [1.44](#) ~~1.43~~ **”Totala Lånebeloppet”** avser summan av samtliga tecknade Kapitalandelsbevis Nominella Belopp.
- [1.45](#) ~~1.44~~ **”Villkoren”** avser dessa villkor och samtliga tillhörande bilagor vilka utgör en integrerad del av Villkoren.
- [1.46](#) ~~1.45~~ **”VP-konto”** avser värdepapperskonto där Långivares innehav av Kapitalandelsbevis är registrerat.
- [1.47](#) ~~1.46~~ **”Värdepappersdepå”** avser värdepappersdepå där Långivares innehav av förvaltarregistrerade Kapitalandelsbevis, enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument, är registrerat.
- [1.48](#) ~~1.47~~ **”Ytterligare Emissioner”** avser utfärdande av Kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet efter den Initiala Emissionen.

- [1.49](#) ~~1.48~~ "Återbetalning" avser återbetalning av Kapitalandelslånet.
- [1.50](#) ~~1.49~~ "Återbetalningsdagen" avser den dag som Låntagaren betalar ~~den sista delen av hela~~ den utestående ~~del~~ ~~del~~ delen av Kapitalandelslånet till Långivarna i enlighet med ~~punkt~~ ~~punkterna~~ 10 eller ~~punkt~~ 11.
- [1.51](#) ~~1.50~~ "Återbetalningsränta" avser den ränta som utgår på den obetalda delen av den Slutliga Återbetalningen, i enlighet med punkt 10.6.
- [1.52](#) ~~1.51~~ "Överenskommet Fastighetsvärde" avser det marknadsvärde som Låntagaren och tredjeman i förvärvsavtalet överenskommit för fastighet som Låntagaren direkt eller indirekt förvärvar vid en Investering.

2 KAPITALANDELSLÅNET OCH KAPITALANDELSBEVISEN

- 2.1 Kapitalandelslånet representeras av Kapitalandelsbevis, vars Nominella Belopp initialt uppgår till SEK 10.000. ~~Låntagaren skall utfärda maximalt 100.000 stycken Kapitalandelsbevis och det Totala Lånebeloppet skall inte överstiga SEK 1.000.000.000.~~
- 2.2 Låntagaren förbinder sig att återbetala Kapitalandelslånet och erlägga Ränta i enlighet med dessa Villkor. Långivarna är dock införstådda med att Återbetalningen är beroende av utvecklingen i Låntagarkoncernen. Återbetalningen kan därför komma att understiga eller överstiga det Totala Lånebeloppet.
- 2.3 Kapitalandelslånet utgör en ej säkerställd förpliktelse för Låntagaren. Kapitalandelslånet skall vara efterställt samtliga Låntagarens icke efterställda förpliktelser, och med undantag av vad som anges i punkterna ~~6-6.3~~ 1-6.3 nedan rangordnas *pari passu* med Låntagarens övriga efterställda förpliktelser. Kapitalandelsbevisen är inbördes likställda.
- 2.4 Kapitalandelsbevisen skall vara fritt överlåtbara utan belastningar.
- 2.5 Utfärdandet av Kapitalandelslånet är villkorat av att det initiala Totala Lånebeloppet uppgår till minst SEK 100.000.000.
- 2.6 Emissionsinstitut och finansiell rådgivare för Kapitalandelslånet är Avanza Bank AB, org. nr 556573-5668.
- [2.7](#) Låntagaren har rätt att under Investeringstiden besluta om att utnyttja Förlängningsrätten. Om Förlängningsrätten utnyttjas skall Kapitalandelslånets löptid förlängas med 3 år från den senaste dagen då Avyttringsdagen enligt Villkoren skall infalla, varvid den första förlängningsperioden skall avse perioden från och med den 1 juli 2022 till och med den 30 juni 2025, den andra förlängningsperioden skall avse perioden från och med den 1 juli 2025 till och med den 30 juni 2028 och så vidare. Förlängningsrätten är inte begränsad till antal tillfällen.
- [2.8](#) Förvaltaren har rätt att äga Kapitalandelsbevis i Låntagaren.

2.9 Låntagaren har, oaktat vad som anges i punkt 6.3 nedan, en ensidig rätt att under Lånetiden fatta beslut om utfärdande av nya kapitalandelslån, utöver Kapitalandelslånet, och samtliga därtill hörande villkor. Om Låntagaren utfärdar ett eller flera nya kapitalandelslån utöver Kapitalandelslånet skall samtliga kapitalandelsbevis som har utgivits under nämnda kapitalandelslån vid beräkningen av Återbetalning och Låntagarkoncernens Resultat enligt punkten 10 i tillämpliga delar vara likställda med Kapitalandelsbevisen och således fördelas *pro rata* mellan Långgivarna och innehavare av kapitalandelsbevis i andra av Låntagaren utfärdade kapitalandelslån. Likställningen av kapitalandelsbevis under nya kapitalandelslån och Kapitalandelsbevisen under Kapitalandelslånet skall därför ske på motsvarande sätt som om Låntagaren utfärdat nya Kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet. Nya kapitalandelslån utöver Kapitalandelslånet skall vara efterställda Låntagarens samtliga icke efterställda förpliktelser och således rangordnas *pari passu* med Kapitalandelslånet.

3 DEN INITIALA EMISSIONEN – TECKNING OCH UTBETALNING

3.1 Teckning av de Kapitalandelsbevis som utfärdas i den Initiala Emissionen skall ske under den teckningstid som meddelas av Låntagaren. För att erhålla tilldelning av de Kapitalandelsbevis som utfärdas i den Initiala Emissionen krävs teckning av minst 1 Kapitalandelsbevis. Priset för ett Kapitalandelsbevis skall uppgå till 100 procent av Nominellt Belopp.

3.2 De som tecknat sig för Kapitalandelsbevis skall, efter att Tilldelningsbeslutet har meddelats och senast med valuteringsdag enligt vad som anges i Tilldelningsbeslutet, betala det Nominella Beloppet för de Kapitalandelsbevis som utfärdas i den Initiala Emissionen till Emissionsinstitutets konto, angivet i Tilldelningsbeslutet. För det fall full betalning inte erläggs i tid, kan tilldelade Kapitalandelsbevis komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga 100 procent av Nominellt Belopp, kan den som erhöll tilldelning enligt Tilldelningsbeslutet komma att få svara för mellanskillnaden.

4 YTTERLIGARE EMISSIONER - TECKNING OCH UTBETALNING

4.1 ~~Om det Totala Lånebeloppet understiger SEK 1.000.000.000 har~~ Låntagaren har under Investeringsstiden, ~~med beaktande av punkten 2.1,~~ en rätt ~~att~~ (men är inte ~~skyldig att~~) skyldighet) att, utan Långgivarnas godkännande, utfärda nya Kapitalandelsbevis genom Ytterligare Emissioner. Låntagaren har en ensidig rätt att besluta om samtliga villkor för sådana Ytterligare Emissioner.

4.2 För att erhålla tilldelning av de Kapitalandelsbevis som utfärdas vid Ytterligare Emissioner krävs teckning av minst 1 Kapitalandelsbevis. Priset för Kapitalandelsbevisen kan komma att över- eller understiga priset vid den Initiala Emission och eventuella tidigare Ytterligare Emissioner.

- 4.3 De som tecknat sig för Kapitalandelsbevis i Ytterligare Emission skall i enlighet med vad som närmare anges vid teckning betala det pris som Låntagaren har bestämt för de Kapitalandelsbevis som utfärdas i aktuell Ytterligare Emission till Emissionsinstitutets konto, angivet i tilldelningsbevis.
- 4.4 Emissionsinstitutet skall tre (3) Bankdagar efter att Förutsättningarna för Ytterligare Emission är uppfyllda betala ut emissionslikviden för den Ytterligare Emissionen till Låntagaren.
- ~~4.5 Om det Totala Lånebeloppet uppgår till SEK 1.000.000.000 har Låntagaren, oaktat vad som följer av punkten 2.1, efter Långivarnas godkännande, rätt att under Investeringsstiden utfärda nya Kapitalandelsbevis genom Ytterligare Emissioner.~~

5 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR YTTERLIGARE EMISSIONER

Ytterligare Emissioner kan endast genomföras om Låntagaren har inte skjutit upp betalningen av Lånebeloppsränta i enlighet med punkten 9.4 nedan, utan att sådan uppskjuten Lånebeloppsränta därefter har betalats.

6 KAPITAL TILL LÅNTAGAREN

6.1 Tillskott från Låntagarens ägare

- 6.1.1 Förvaltaren, som vid upprättandet av dessa villkor äger 100 procent av aktierna i Låntagaren, har tillsett att Låntagaren har ett aktiekapital om SEK 1.000.000.
- 6.1.2 Låntagarens ägare har rätt, men inte skyldighet, att tillskjuta ytterligare kapital till Låntagaren när som helst under Lånetiden. Sådana tillskott kan göras i form av eget kapital (inkluderande villkorade och ovillkorade aktieägartillskott) eller efterställda (i händelse av Låntagarens obestånd) lån. För det fall tillskottet görs genom villkorade aktieägartillskott, vilka inte får vara räntebärande, skall Kapitalandelslånet vara efterställt (i händelse av Låntagarens obestånd) sådana villkorade aktieägartillskott. För det fall tillskottet görs genom efterställda lån skall räntevillkoren för lånen motsvara räntan för Kapitalandelslånet. Sådana efterställda lån skall vara efterställda Kapitalandelslånet. Låntagaren skall ha rätt att under Lånetiden återbetala villkorade aktieägartillskott samt efterställda lån förutsatt att Låntagaren inte skjutit upp utbetalningen av Lånebeloppsränta i enlighet med punkten 9.4 nedan samt att reglerna i aktiebolagslagen (2005:551) beaktas.
- 6.1.3 Låntagarkoncernen skall ha rätt att lämna koncernbidrag till Låntagarens ägare under förutsättning att ägare samtidigt tillskjuter kapital till Låntagaren i form av eget kapital, i enlighet med punkten 6.1.2 ovan, på motsvarande belopp.

6.2 Emission av aktier

Låntagaren har rätt att emittera nya aktier.

6.3 Externa lån

- 6.3.1 Låntagaren har rätt att, utan Långivarnas godkännande, uppta externa lån, förutsatt att dessa maximalt ej överstiger ett belopp motsvarande 80 procent av det högsta av (i) marknadsvärdet av Låntagarens Investeringar vid tiden för upptagandet av lånet (d.v.s. inklusive den Investering som lånet avser) och (ii) sammanlagt Överenskommet Fastighetsvärde för samtliga Investeringar (d.v.s. inklusive den Investering som lånet avser). Låntagarkoncernen har även rätt att ställa säkerheter för sådana lån, inkluderande pantsättning av aktier och pantbrev i fastigheter samt ingående av borgensförbindelser.
- 6.3.2 Låntagaren har även rätt att uppta ytterligare externa lån utöver vad som anges i punkten 6.3.1 ovan, förutsatt att dessa lån är antingen (i) efterställda Kapitalandelslånet eller (ii) ej uppgår till mer än ~~SEK 20.000.000~~ [5 procent av det Totala Lånebeloppet](#) och skall användas i Låntagarens eller Låntagarkoncernens löpande verksamhet.
- 6.3.3 Långivarna är informerade om att Låntagaren i samband med Investeringar kommer etablera dotterbolag och använda merparten av Kapitalandelslånet för att skapa eget kapital i dotterbolagen, och därmed förenkla upptagandet av externa lån.
- 6.3.4 Låntagarens finansiella hävstång, uttryckt som förhållandet mellan dess exponering och dess behållningar (beräknade enligt LAIF), får inte överskrida 85 procent.
- [6.3.5 Oaktat vad som föreskrivits i denna punkt 6.3, har Låntagaren alltid en rätt att utan Långivarnas godkännande uppta nya kapitalandelslån i enlighet med punkt 2.9.](#)

7 REGISTRERING AV KAPITALANDELSBEVISEN

- 7.1 Kapitalandelsbevisen skall kontoföras i enlighet med lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Låntagaren skall äga rätt att erhålla information från skuldboken avseende Kapitalandelsbevisen. Låntagaren åtar sig att utfärda erforderliga fullmakter till Långivaragenten för att även Långivaragenten, i den mån så är lagligen möjligt och med hänsyn till regelverket hos den Centrala Värdepappersförvararen, skall kunna erhålla information från skuldboken från Centrala Värdepappersförvararen.
- 7.2 Kapitalandelsbevisen skall för varje Långivares räkning registreras på ett VP-konto eller i en Värdepappersdepå. Inga fysiska värdepapper kommer att utges. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Kapitalandelsbevisen skall riktas till ett Kontoförande Institut.
- 7.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under Kapitalandelsbevis skall låta registrera sin rätt till betalning.

8 INVESTERINGAR

- 8.1 Låntagaren skall använda det Totala Lånebeloppet till Investeringar, och samtliga därmed sammanhängande kostnader (inkluderande depositions-kostnader, kostnader för erhållande av försäkringsskydd avseende lämnade garantier och samtliga andra transaktionskostnader), samt till förvaltning, utveckling, drift och avveckling av sådana Investeringar.
- 8.2 Låntagaren skall företrädesvis göra Investeringar inom kommersiella fastigheter i Sverige. Investeringarna skall vara de för Låntagaren bäst lämpade vid vart aktuellt tillfälle utifrån syftet att fullfölja en ansvarsfull förvaltning med bra avkastning.
- 8.3 Låntagaren kommer utöver Investeringar även inneha Kassatillgångar. Förvaltaren har rätt, men inte skyldighet, att ingå avtal om eller förvärva finansiella instrument som medför valuta- eller räntesäkring av Investeringar såsom exempelvis OTC-avtal eller terminer.
- 8.4 ~~8.3~~Låntagaren får ej, direkt eller indirekt, göra Investeringar i:
- fastigheter avsedda för unika och speciella ändamål med begränsad alternativ användning, t.ex. idrottsarenor och badhus; eller
 - fastigheter som nyttjas för tung industriell tillverkning och verksamhet, t.ex. stålverk, gruvdrift, pappersbruk och massatillverkning.
- 8.5 ~~8.4~~Investeringar får, med de undantag som följer av punkten ~~8.8~~8.9, endast göras under Investeringstiden.
- 8.6 ~~8.5~~Beslut om att förvärva respektive avyttra Investeringar skall fattas av Förvaltaren genom Investeringskommittén i enlighet med Förvaltningsavtalet. Investeringar skall genomföras av Förvaltaren och Investeringskommittén för Låntagarens räkning. Om och i den mån så erfordras skall Investeringskommittén uppdra åt styrelsen i Låntagaren att fatta nödvändiga formella beslut för att en Investering skall kunna genomföras.
- 8.7 ~~8.6~~Investeringar får beslutas och genomföras utan Långivarnas godkännande, förutsatt att dessa genomförs på ett för branschen sedvanligt sätt och i enlighet med denna punkt 8.
- 8.8 ~~8.7~~Låntagaren skall inte göra Investeringar (i) där en Närstående Person agerar som rådgivare, eller (ii) där en Närstående Person har ett inte obetydligt ekonomiskt intresse, utöver vad som följer av uppdraget enligt Förvaltningsavtalet, om inte en sådan Investering godkänns av Långivarna eller Långivaragenten, för Långivarnas räkning.
- 8.9 ~~8.8~~Investeringar kan när som helst under Resultattiden helt eller delvis avyttras, utan Långivarnas godkännande. De medel som Låntagaren erhåller vid avyttringar

av Investeringar har Låntagaren rätt att, under Investeringstiden använda till nya Investeringar. Efter Investeringstiden har Låntagaren rätt att återinvestera medel som erhållits från avyttring av Investeringar till utveckling (genom t.ex. förbättringar och renoveringar) av befintliga Investeringar. De medel som inte används till nya Investeringar, utveckling eller till Förtida Återbetalning, skall, om möjligt Förvaltaren finner det lämpligt, placeras ~~på räntebärande konton i Kassatillgångar~~, dock att sådana medel ~~kan dock~~ kan användas för nya Investeringar (under Investeringstiden), eller till utveckling av befintliga Investeringar (fram till Avyttringsdagen).

9 LÅNEBELOPPSRÄNTA

- 9.1 Det Totala Lånebeloppet löper med en årlig Lånebeloppsränta om 5,0 procent. För perioden från Startdagen till och med den 10 juli 2020 skall dock det Totala Lånebeloppet löpa med en årlig Lånebeloppsränta om 6,25 procent. ~~För det fall att den Slutliga Återbetalningen inte har skett 10 januari 2022 skall Lånebeloppsräntan justeras till 7,25 procent från och med 11 januari 2022.~~
- 9.2 Lånebeloppsräntan löper från och med 10 juli 2015 till och med Förfallodagen avseende de Kapitalandelsbevis som utfärdas i den Initiala Emissionen. Lånebeloppsränta avseende de Kapitalandelsbevis som utfärdas genom Ytterligare Emissioner löper från och med den första dagen i den Ränteperiod som är pågående då de nya Kapitalandelsbevisen utfärdas till och med Förfallodagen.
- 9.3 Lånebeloppsräntan för den första Ränteperioden erläggs i efterskott på nästföljande Räntebetalningsdag. För efterföljande Ränteperioder erläggs Lånebeloppsräntan på den Räntebetalningsdag som sammanfaller med sista dagen i respektive Ränteperiod. Lånebeloppsräntan skall beräknas på faktiskt antal dagar/360-dagarsbasis.
- 9.4 Låntagaren skall, om Låntagarens likviditet inte medger betalning av ränta, ha rätt att avstå från att utbetala hela eller del av Lånebeloppsräntan. För det fall Lånebeloppsränta endast delvis utbetalas på en Räntebetalningsdag skall denna utbetalas till Långivarna *pro rata* i enlighet med det antal Kapitalandelsbevis som varje Långivare innehar.
- 9.5 För det fall Lånebeloppsränta, helt eller delvis, inte betalas på en Räntebetalningsdag skall den ej utbetalda Lånebeloppsräntan ackumuleras som en icke räntebärande fordran gentemot Låntagaren och istället utbetalas på den senare Räntebetalningsdag som Låntagaren bestämmer, dock senast på Förfallodagen. Till undvikande av missförstånd skall sådan utbetalning av uppskjuten Lånebeloppsränta ske till de personer som är Långivare på den Avstämningsdag som gäller för den faktiska utbetalningsdagen.
- 9.6 För det fall utbetalningen av Lånebeloppsränta på viss Räntebetalningsdag kommer att avvika från belopp enligt punkten 9.1 ovan, skall Låntagaren senast 5 Bankdagar före aktuell Räntebetalningsdag skriftligen meddela Långivarna eller Långivaragenten hur stort räntebelopp, om något, som kommer att utbetalas per Kapitalandelsbevis.

- 9.7 För det fall att Låntagarens avdragsrätt för Ränta upphör eller begränsas genom lagstiftning eller praxis, skall Låntagaren ha rätt att i motsvarande mån sänka framtida Räntebetalningar så att effekten (av den begränsade eller upphörda avdragsrätten) på Låntagarens resultat fördelas *pro rata* på Kapitalandelsbevisen. Avvikelsen, jämfört men vad som skulle betalats i enlighet med punkten 9.1, för det fall att avdragsrätten lämnats oberörd, skall, till undvikande av missförstånd, inte ackumuleras.

10 DEN SLUTLIGA ÅTERBETALNINGEN AV KAPITALANDELSLÅNET

- 10.1 När Förvaltaren finner att marknadsläget för avyttring är gynnsamt skall arbetet påbörjas med att så snabbt som möjligt, men på ett affärsmässigt sunt och ordnat sätt, avyttra samtliga Investeringar, reglera alla externa skulder och förpliktelser samt placera resterande medel på räntebärande konto.
- 10.2 Låntagaren skall senast 45 Bankdagar efter Avyttringsdagen översända till Långivarna eller Långivaragenten en av Låntagaren upprättad, och av Låntagarens revisor särskilt granskad, resultaträkning för Låntagarkoncernen avseende Resultattiden, varpå beräkningen av den Slutliga Återbetalningen skall grundas. Resultaträkningen skall upprättas enligt de principer som anges i punkten 10.4 nedan.
- 10.3 Den Slutliga Återbetalningen skall uppgå till summan av (i) det Totala Lånebeloppet per Förfallodagen, ~~och (ii) 75 procent av Låntagarkoncernens Resultat, för det fall detta är positivt, eller~~ 100 procent av Låntagarkoncernens Resultat upp till ett belopp om 1,25 procent av det Totala Lånebeloppet per år från den 10 juli 2020 till och med Avyttringsdagen, för det fall resultatet är negativt och (iii) 75 procent av Låntagarkoncernens Resultat utöver vad som anges i punkt 10.3(ii), under Resultattiden. Ett negativt resultat av Låntagarkoncernens Resultat skall i sin helhet avräknas mot Kapitalandelsbevisens Nominella Belopp. Långivarna är dock aldrig skyldiga att tillskjuta ytterligare kapital till Låntagaren i den mån det negativa resultatet inte kan avräknas mot Kapitalandelsbevisens Nominellt Belopp.
- 10.4 Låntagarkoncernens Resultat skall beräknas i enlighet med vid Startdagen gällande God Redovisningssed och de redovisningsprinciper som tillämpas vid koncernredovisning, dock med de tillägg som följer nedan. Låntagaren åtar sig att årligen, i samband med upprättandet av Låntagarens årsredovisning, upprätta koncernredovisning för Låntagarkoncernen (oavsett om detta följer av lag eller ej), vilken skall ligga till grund för beräkningen av Låntagarkoncernens Resultat.
- (i) Eventuella förändringar i God Redovisningssed efter Startdagen skall ej beaktas vid beräkningen av Låntagarkoncernens Resultat.
 - (ii) Redovisade värdeförändringar på Kapitalandelslånet skall ej beaktas vid beräkningen av Låntagarkoncernens Resultat.
 - (iii) För det fall Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag har utfört transaktioner med Förvaltaren eller annan Närstående Person, vilka har påverkat Lån-

tagarens resultat negativt, utöver de transaktioner som är tillåtna enligt dessa Villkor, skall Låntagarkoncernens Resultat beräknas som om den otillåtna transaktionen, eller den otillåtna delen av transaktionen, inte hade ägt rum.

- (iv) Endast kostnader som är hänförliga till Låntagarkoncernens verksamhet, i enlighet med antagna bolagsordningar, skall beaktas vid beräkningen av Låntagarkoncernens Resultat.
 - (v) Kostnader hänförliga till krav mot Låntagarkoncernen, grundade på Låntagarkoncernens garantier vid avyttringar av Investeringar, skall ej beaktas vid beräkningen av Låntagarkoncernens Resultat för det fall att kravet har framförts senare än 40 Bankdagar efter Avyttringsdagen.
 - (vi) Kostnader avseende styrelsearvoden skall ej beaktas vid beräkningen av Låntagarkoncernens Resultat i den mån styrelsearvodet har utbetalats till en Närstående Person.
- 10.5 Den Slutliga Återbetalningen skall betalas till Långgivarna på Förfallodagen. För det fall Låntagarens likvida medel inte räcker till full betalning av den Slutliga Återbetalningen på Förfallodagen skall istället en delbetalning av den Slutliga Återbetalningen göras, uppgående till Låntagarens likvida medel. Resterande del av den Slutliga Återbetalningen skall istället betalas till Långgivarna den tidigaste dag därefter som Låntagarens likvida medel är tillräckliga för en sådan utbetalning, dock senast ~~31 december 2022~~ 6 månader efter Avyttringsdagen. Den dag då den sista delen av den Slutliga Återbetalningen betalas till Långgivarna utgör Återbetalningsdagen. Låntagarens likvida medel enligt denna punkt 10.5 skall beräknas i enlighet med försiktighetsprincipen.
- 10.6 För det fall inte hela den Slutliga Återbetalningen betalas till Långgivarna på Förfalldagen i enlighet med punkten 10.5 ovan skall den obetalda delen därav löpa med en årlig Återbetalningsränta från Förfallodagen till och med Återbetalningsdagen uppgående till ~~samma räntesats som anges i punkten 9.16,25 procent per år~~. Återbetalningsräntan skall betalas till Långgivarna på Återbetalningsdagen och beräknas på faktiskt antal ~~dagar/365-dagarsbasis~~ dagar/360-dagarsbasis.
- 10.7 Den Slutliga Återbetalningen, eller varje delbetalning därav, skall fördelas mellan Långgivarna *pro rata* i enlighet med det antal Kapitalandelsbevis som varje Långgivare innehar.
- 10.8 Om den Slutliga Återbetalningen inte kan ske till samtliga Långgivare på Återbetalningsdagen, och detta beror på ett förhållande som inte Låntagaren svarar för, skall Låntagaren ha rätt att deponera de medel som inte kan utbetalas till en Långgivare hos en länsstyrelse i enlighet med lag (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet. Efter den Slutliga Återbetalningen och, i förekommande fall, nedsättning av pengar hos en länsstyrelse, skall det stå Förvaltaren fritt att likvidera Låntagaren, Låntagarkoncernen och/eller enskilt bolag inom Låntagarkoncernen.

[10.9](#) ~~10.8~~ När Låntagaren har betalat den Slutliga Återbetalningen till Långivarna i enlighet med denna punkt 10 skall Kapitalandelslånet anses vara till fullo återbetalat och Låntagaren skall inte ha några ytterligare förpliktelser gentemot Långivarna.

11 FÖRTIDA ÅTERBETALNING AV KAPITALANDELSLÅNET

11.1 Låntagaren har rätt att när som helst under Lånetiden besluta om Förtida Återbetalning till Långivarna. En Förtida Återbetalning kan avse hela eller del av det Totala Lånebeloppet.

11.2 En Förtida Återbetalning skall betalas till Långivarna på den Räntebetalningsdag som Låntagaren beslutar och fördelas mellan Långivarna *pro rata* i enlighet med det antal Kapitalandelsbevis som varje Långivare innehar. För det fall Kapitalandelsbevisen inte löses i sin helhet genom den Förtida Återbetalningen sker den Förtida Återbetalningen genom minskning av Kapitalandelsbevisens Nominella Belopp.

11.3 Om Låntagaren beslutar att genomföra en Förtida Återbetalning av det Totala Lånebeloppet (inkluderande upplupen ränta), skall Låntagaren vara skyldig att återköpa Kapitalandelsbevisen för dess marknadsvärde vid tidpunkten för den Förtida Återbetalningen. Kapitalandelsbevisens marknadsvärde skall bestämmas av en oberoende värderare på en väl ansedd revisionsbyrå så som Deloitte, PWC eller KPMG. Fastställande av Kapitalandelsbevisens marknadsvärde skall utföras på basis av en värdering av marknadsvärdet av de fastigheter som utgör Investeringarna, sådan värdering skall utföras av en oberoende och välrenommerad fastighetsvärderare.

11.4 Om Låntagaren beslutar att genomföra en Förtida Återbetalning genom minskning av Kapitalandelbevisens Nominella Belopp eller av det Totala Lånebeloppet kan Låntagaren, efter bolagsstämmans godkännande, erbjuda att återbetalning (helt eller delvis) skall ske genom att Kapitalandelsbevisen konverteras till aktier i Bolaget genom kvittningsemission. Återbetalning genom kvittningsemission förutsätter dock att det aktieslag i Låntagaren som erbjuds Långivarna i kvittningsemissionen antingen handlas på en Reglerad Marknad vid tidpunkten för den Förtida Återbetalningen, eller att Låntagaren i samband med den Förtida Återbetalningen ansöker om att aktierna skall tas upp till handel på en Reglerad Marknad.

11.5 Låntagaren skall meddela Långivarna om en Förtida Återbetalning enligt denna punkt 11 inte mindre än 20 och inte mer än 40 dagar innan den Förtida Återbetalningen.

11.6 Om Låntagaren har genomfört en Förtida Återbetalning av det Totala Lånebeloppet i enlighet med denna punkt 11 skall Kapitalandelslånet anses vara till fullo återbetalat och Låntagaren skall inte ha några ytterligare förpliktelser gentemot Långivarna.

12 RESULTATAVRÄKNING

[12.1](#) Om Låntagaren har beslutat att utnyttja Förlängningsrätten, genom vilket Kapitalandelslånets löptid har förlängts med 3 år, skall Förvaltaren ha rätt (men inte skyldig-

- het) att avräkna sin del av Låntagarkoncernens Resultat (det vill säga 25 procent), som inte tillfaller Långgivarna i enlighet med punkt 10.3. Avräkningen skall göras per Avyttringsdagen, eller om Förlängningsrätten utnyttjats, såsom om Avyttringsdagen skulle ha inträffat vid utgången av respektive förlängningsperiod. Det innebär att den första resultatavräkningen (förutsatt att Förlängningsrätten utnyttjats) skall göras såsom om Avyttringsdagen skulle ha inträffat den 30 juni 2022, att den andra resultatavräkningen skall göras såsom om Avyttringsdagen skulle inträffat den 30 juni 2025 och så vidare.
- 12.2 Låntagaren skall senast 45 Bankdagar efter relevant periods utgång översända till Långgivarna eller Långgivaragenten en av Låntagaren upprättad, och av Låntagarens revisor särskilt granskad, beräkning av Låntagarkoncernens Resultat, varpå Förvaltarens andel av Låntagarkoncernens Resultat skall grundas. Resultatberäkningen skall upprättas i enlighet med de principer som följer av punkt 10.4 ovan.
- 12.3 Förvaltaren skall ha rätt att fritt förfoga över sin andel av Låntagarkoncernens Resultat genom exempelvis kontant vinstutbetalningen eller genom andra former av värdeöverföringar (såsom Förvaltaren bestämmer från tid till annan). Om Förvaltaren så önskar eller om Låntagarens Kassatillgångar inte medger utbetalning av Förvaltarens andel av Låntagarkoncernens Resultat skall denne ha rätt att, istället för kontant vinstutbetalning eller annan form av värdeöverföring, på marknadsmässiga villkor, helt eller delvis, teckna nya Kapitalandelsbevis i Låntagaren genom kvittningsemission.
- 12.4 Om en ny Förvaltare utses skall den tidigare Förvaltaren ha rätt till sin andel av det upparbetade resultatet av Låntagarkoncernens Resultat fram till och med upphörandedagen.

13 ÅTERKÖP AV KAPITALANDELSBEVIS

- 13.1 Låntagaren har rätt (men inte skyldighet) att när som helst under Lånetiden återköpa ett eller flera Kapitalandelsbevis under förutsättning att återköpet, enligt Låntagarens bedömning, är affärsmässigt motiverat med hänsyn till Långgivarnas intresse av att erhålla en god avkastning på Kapitalandelsbevisen samt i övrigt genomförs på marknadsmässiga villkor.
- 13.2 Låntagarens återköp av Kapitalandelsbevis skall ske i enlighet med lag och, i förekommande fall, noteringsavtal på den Reglerade Marknaden.

14 ~~12~~BETALNING AV RÄNTA OCH ÅTERBETALNING

- 14.1 ~~12.1~~Låntagarens betalningar av Ränta och Återbetalning skall ske till de personer som är registrerade som Långgivare på aktuell Avstämningsdag.
- 14.2 ~~12.2~~Har en Långgivare genom ett Kontoförande Institut låtit registrera att Ränta samt Återbetalning skall insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears

försorg på respektive betalningsdag. I annat fall översänder Euroclear betalningen till Långgivaren på dennes hos Euroclear på Avstämningsdagen registrerade adress. Infaller en Räntebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en Bankdag insättes respektive översänds beloppet först närmast följande Bankdag.

[14.3](#) ~~12.3~~ Skulle Euroclear på grund av dröjsmål från Låntagarens sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad som angivits i punkten ~~12.2~~ [14.2](#) ovan, skall beloppet utbetalas av Euroclear så snart som möjligt efter att hindret har upphört till den som på Avstämningsdagen var registrerad som Långgivare.

[14.4](#) ~~12.4~~ Om betalningar utförs i enlighet med vad som anges i denna punkt ~~12.14~~, skall Låntagaren och Euroclear anses ha uppfyllt sin skyldighet att betala, oavsett om betalning görs till en person som saknar rätt att mottaga denna.

[14.5](#) ~~12.5~~ Har såväl Återbetalning som Ränta förfallit till betalning och förslår tillgängliga medel inte till full betalning därav skall medlen i första hand användas till betalning av Ränta och i andra hand till Återbetalning.

[15](#) ~~13~~ **FÖRVALTNING AV LÅNTAGARKONCERNEN OCH INVESTERINGARNA**

[15.1](#) ~~13.1~~ ~~Investeringarna skall förvaltas av~~ Förvaltaren skall i enlighet med ett förvaltningsavtal ingånget mellan Låntagaren och Förvaltaren. ~~Förvaltaren skall därvid, i enlighet med LAIF, vara ansvarig för:~~ utföra Portföljförvaltningstjänsten och Förvaltningstjänsterna (såsom dessa begrepp definieras och används i Förvaltningsavtalet). Portföljförvaltningstjänsten inbegriper i huvudsak:

- (i) fond- och portföljförvaltning på en övergripande nivå,
- (ii) riskhantering, och
- (iii) de övriga uppgifter som ~~följer av dessa Villkor, Förvaltningsavtalet och LAIF.~~ åvilar Förvaltaren enligt LAIF.

[15.2](#) Portföljförvaltningstjänsten får inte delegeras till annan. Förvaltningstjänsterna innefattar alla andra tjänster som Låntagarkoncernen behöver för att förvalta, förvärva och avyttra Investeringar och som närmare beskrivs i Förvaltningsavtalet. Förvaltaren har rätt att, helt eller delvis, själv utföra eller delegera Förvaltningstjänsterna till en närstående person eller tredje man.

[15.3](#) ~~13.2~~ Likt alla fastighetsbolag kommer Låntagarkoncernen att vara i behov av resurser och kompetenser för att säkerställa en fungerande och effektiv fond- och fastighetsförvaltning och samt administration. Dessa resurser och kompetenser innefattar bl.a. kostnader för fond- och portföljförvaltning, fullgörande av skyldigheter enligt LAIF, ekonomisk, teknisk och kommersiell förvaltning, fastighetsdrift, personal, verksamhetslokaler, system och ~~it~~ infrastruktur ~~IT~~ infrastruktur, bokföring, redovisning, projektledning, uthyrning eller kontraktsförvaltning, marknadsföring, re-

sor, fastighetsanalys, transaktionsgenomförande, redovisnings- och fastighetssystem, samt emissions- och kapitalanskaffningskostnader.

15.4 Kompetenser och resurser för Låntagarkoncernens ~~fastighetsförvaltning och administration enligt föregående stycke kommer inte behov enligt punkt 15.3 kommer således inte att~~ anställas eller upphandlas direkt av Låntagarkoncernen utan istället säkerställas genom Förvaltningsavtalet, ~~där Förvaltaren innehar dessa nödvändiga resurser och kompetenser. Förvaltaren utför även, i enlighet med vad som stadgas i Förvaltningsavtalet, de skyldigheter som åligger Låntagaren i enlighet LAIF.~~

15.5 ~~13.3I~~ i enlighet med Förvaltningsavtalet betalar Låntagaren ~~(för förvaltningen av Investeringarna enligt ovan),~~ följande fasta och rörliga ~~kostnader, vilka utgörs av såväl löpande kostnader som kostnader av engångskaraktär;~~ ersättningar till Förvaltaren:

(i) Portföljförvaltningstjänsten:

~~(i) Löpande kostnader:~~

Årlig ~~kostnad om 0,75~~ ersättning om maximalt 0,5 procent av varje Investering Överenskomna Fastighetsvärde, plus mervärdesskatt. ~~Kostnaden~~ Ersättningen anpassas till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för oktober månad 2014.

~~(ii) Kostnader~~ Prestationsbaserad ersättning av engångskaraktär:

Fast ~~kostnad~~ ersättning per Investering om maximalt 2,75 procent av varje Investering Överenskomna Fastighetsvärde, plus i förekommande fall mervärdesskatt. Om Låntagarkoncernen under Förvaltarens ledning utökar den uthyrbara ytan på en Investering, exempelvis genom en ny-, om- eller tillbyggnation, och därigenom ökar marknadsvärdet på Investeringen, tillkommer en fast ~~kostnad om~~ ersättning om maximalt 2,75 procent, plus i förekommande fall mervärdesskatt, av det ökade marknadsvärdet (fastställs genom oberoende extern värdering).

~~(iii) Ersättningar för utlägg:~~

(iii) Förvaltningstjänsterna:

Förvaltaren har, i enlighet med vad som följer av Förvaltningsavtalet, rätt att till självkostnad (inklusive skälig andel av overheadkostnader) erhålla ersättning för Förvaltningstjänsterna som utförs av denne eller dess närstående person, alternativt rätt att vidaredebitera utlägg för ~~kostnader förknippade med transaktionsgenomförandet, t.ex. juridiska kostnader vid köp och försäljningar av Investeringar, samt kostnader hänförliga till förvaltningen av Investeringarna i Låntagarkoncernen (inkluderande vissa kostnader hänförliga LAIF).~~ sådana Förvaltningstjänster som delegeras och utförs av tredje man och som upphandlats på marknadsmässiga villkor.

15.6 ~~13.4~~ Engångsersättningen enligt punkten ~~13.3 (ii)~~ Den prestationsbaserade ersättningen enligt punkten 15.5(ii) ovan skall erläggas till Förvaltaren inom 5 Bankdagar från den dag Låntagaren tillträder en Investering eller ingått bindande avtal om sådant förvärv alternativt att värdering enligt ovan är slutförd. Förvaltningsarvodet ~~enligt punkten 13.3 (i) ovan~~ för Portföljförvaltningstjänsten och Förvaltningstjänsterna skall erläggas kvartalsvis i förskott den sista Bankdagen i varje kalenderkvartal. För det fall en Investering förvärvas under ett ~~pågående~~ kalenderkvartal skall vid nästkommande betalning både (i) förvaltningsarvode för tiden från och med tillträdesdagen för Investeringen till och med den sista dagen i kalenderkvartalet erläggas i efterskott, och (ii) förvaltningsarvode för nästkommande kalenderkvartal erläggas i förskott. För det fall en Investering avyttras under ~~en pågående~~ ett kalenderkvartal skall Förvaltaren återbetala det förvaltningsarvode som erlagts för tiden från förvärvarens tillträde av Investeringen till och med den sista dagen i kalenderkvartalet. Sådan återbetalning skall i första hand erläggas genom kvittning mot nästkommande betalning av förvaltningsarvodet.

15.7 ~~13.5~~ Förvaltaren har inte rätt till någon ytterligare ersättning från Låntagarkoncernen för förvaltningen av Investeringarna utöver vad som framgår av denna punkt ~~13.5~~. Närmare villkor för Förvaltarens ersättning och vilka kostnader som ska bäras av Låntagarkoncernen framgår av Förvaltningsavtalet.

15.8 ~~13.6~~ Låntagaren skall ha rätt att säga upp Förvaltningsavtalet i enlighet med vad som anges i Förvaltningsavtalet. Låntagaren har dock inte rätt att ingå avtal med en ny förvaltare, om inte Långivarna har lämnat sitt godkännande därtill.

16 ~~14~~ LÅNGIVARAGENTEN

16.1 ~~14.1~~ Långivaragentens befogenheter

16.1.1 ~~14.1.1~~ Även utan en särskild fullmakt har Långivaragenten, eller en person utsedd av Långivaragenten, rätt att företräda Långivarna gentemot Låntagaren i enlighet med dessa Villkor och Agentavtalet i alla frågor som rör Kapitalandelsbevisen, både i och utanför domstol och vid verkställande myndigheter (inkluderande rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden avseende fullbordande, bevarande, skyddande och verkställande av Kapitalandelsbevisen). Varje Långivare skall omedelbart, på begäran från Långivaragenten, tillhandahålla Långivaragenten de dokument, inkluderande skriftliga fullmakter (som skall vara till Långivaragentens belåtenhet), som Långivaragenten bedömer nödvändiga för utförandet av Långivaragentens uppdrag i enlighet med dessa Villkor och Agentavtalet. Långivaragenten är under inga omständigheter skyldig att företräda en Långivare som inte uppfyller en sådan begäran från Långivaragenten.

16.1.2 ~~14.1.2~~ Ingen enskild Långivare har rätt att vidta rättsliga åtgärder på egen hand med anledning av Kapitalandelsbevisen.

16.2 ~~14.2~~ Medel mottagna av Långivaragenten

För det fall Långivaragenten mottar medel för Långivarnas räkning skall Långivaragenten snarast möjligt utbetala medlen till Långivarna, *pro rata* i enlighet med det antal Kapitalandelsbevis som varje Långivare innehar.

16.3 ~~14.3~~ Utbyte av Långivaragenten

16.3.1 ~~14.3.1~~ Långivaragentens uppdrag löper från och med ingåendet av Agentavtalet till och med Återbetalningsdagen.

16.3.2 ~~14.3.2~~ Långivaragenten har rätt att avgå som Långivaragent, eller överföra sin position som Långivaragent, genom att skriftligen meddela Låntagaren och Långivarna i enlighet med punkten ~~21~~23. Långivaragenten skall även avgå efter beslut från Låntagaren eller Långivarna. Långivarna skall då utse en ny Långivaragent på förslag av Låntagaren. Har Långivarna inte utsett en ny Långivaragent inom 30 Bankdagar från det att Långivaragenten har meddelat sin avgång har Långivaragenten rätt att utse en ny Långivaragent.

16.3.3 ~~14.3.3~~ För det fall Långivaragenten skulle försättas i konkurs eller ansöka om eller medge ansökan om företagsrekonstruktion enligt lagen (1996:764) om företagsrekonstruktion skall Låntagaren omedelbart utse en ny Långivaragent som omedelbart skall ersätta den nuvarande Långivaragenten i enlighet med dessa Villkor och Agentavtalet.

16.3.4 ~~14.3.4~~ Långivaragentens avgång skall under inga omständigheter träda i kraft förrän en ny Långivaragent har utsetts. Långivaragentens efterträdare, Låntagaren och Långivarna skall ha samma rättigheter och skyldigheter sinsemellan som de skulle ha haft om efterträdaren vore den ursprungliga Långivaragenten.

17 ~~15~~ LÅNTAGARENS INFORMATIONSSKYLDIGHET

Låntagaren skall följa gällande lagar, vilket inkluderar aktiebolagslagen (2005:551) och LAIF, samt, vid Kapitalandelsbevisens notering på Reglerad Marknad i enlighet med punkten ~~16.4~~ 18.4 nedan, de krav och regler om rapportering och informationslämnande som gäller för den marknad där Kapitalandelsbevisen noteras. Låntagaren skall därutöver tillhandahålla Långivarna och Långivaragenten information i enlighet med en vid var tid gällande informationspolicy, antagen av Låntagaren. Den per denna dag gällande informationspolicy bifogas som Bilaga ~~15~~17. För det fall Låntagaren ändrar informationspolicy skall den nya policy tillställas Långivarna eller Långivaragenten och Euroclear senast 20 Bankdagar innan den nya policy börjar tillämpas.

18 ~~16~~**SÄRSKILDA ÅTAGANDEN**

18.1 ~~16.1~~**Utdelningar m.m.**

18.1.1 Bortsett från vad som följer av nedan [och med undantag för vad som följer av punkt 12 ovan](#), skall Låntagaren under Lånetiden inte (i) genomföra några utdelningar till aktieägarna (ii) förvärva sina egna aktier, (iii) minska aktiekapitalet eller reservfonden för återbetalning till aktieägarna, eller (iv) genomföra andra värdeöverföringar till aktieägarna.

18.1.2 Låntagaren har dock rätt att genomföra utdelningar till aktieägarna under Lånetiden förutsatt att Låntagaren dessförinnan har gjort Förtida Återbetalningar och de sammanlagda utdelningarna till aktieägarna under Lånetiden vid var tid uppgår till maximalt 25 procent av de sammanlagda Förtida Återbetalningarna.

18.1.3 Utdelning enligt ovan skall alltid genomföras i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), inkluderande försiktighetsprincipen.

18.2 ~~16.2~~**Låntagarens verksamhet**

Låntagaren åtar sig att under Lånetiden inte förändra Låntagarkoncernens verksamhet, såsom beskriven i antagna bolagsordningar, om inte Långivarna har lämnat sitt godkännande därtill.

18.3 ~~16.3~~**Tillstånd**

18.3.1 ~~16.3.1~~Låntagarkoncernen och Förvaltaren skall under hela Lånetiden inneha samtliga nödvändiga tillstånd, godkännanden och bemyndiganden som krävs för bedrivandet av Låntagarkoncernens verksamhet.

18.3.2 ~~16.3.2~~Förvaltaren innehar i dagsläget tillstånd att; förvalta alternativa investeringsfonder (3 kap 1 § ~~LAIF~~), ~~utföra LAIF~~, [utföra](#) diskretionär förvaltning av investeringsportföljer (3 kap 2 §, första stycket LAIF), och ta emot uppdrag att utföra ett visst arbete eller vissa funktioner (3 kap 2 §, andra stycket, punkterna 2 och 4 LAIF) utfärdade av Finansinspektionen.

18.4 ~~16.4~~**Notering**

Låntagaren åtar sig att ansöka om notering av Kapitalandelsbevisen vid en Reglerad Marknad samt vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla registreringen under hela den resterande Lånetiden.

18.5 ~~16.5~~**Koncerninterna transaktioner m.m.**

18.5.1 ~~16.5.1~~Alla transaktioner och avtal mellan Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag och Förvaltaren eller annan Närstående Person, utöver de transaktioner och avtal som är tillåtna enligt dessa Villkor, skall baseras på marknadsmässiga villkor och

kräver Långgivarnas godkännande för det fall värdet av transaktionen eller avtalet uppgår till mer än SEK 1.000.000.

18.5.2 ~~16.5.2~~ För det fall Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag har utfört en transaktion med Förvaltaren eller annan Närstående Person, som inte är tillåten enligt dessa Villkor, skall transaktionen omedelbart gå åter efter Långgivarnas eller Långgivaragentens begäran härom.

18.6 ~~16.6~~ **Eftergift av fordran**

Varken Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag skall under Lånetiden, helt eller delvis, efterge en fordran mot en Närstående Person, om inte Långgivarna har lämnat sitt godkännande därtill.

19 ~~17~~ **UPPSÄGNING AV KAPITALANDELSLÅNET**

19.1 ~~17.1~~ Långgivaragenten eller annan person utsedd av Långgivarna, skall, om så beslutas vid Långgivarmöte eller vid Skriftligt Förfarande, förklara Kapitalandelslånet uppsagt om:

- a) Låntagaren, med undantag av vad som följer enligt punkterna 9.4 och 10.5 ovan, inte i rätt tid erlägger förfallen Ränta eller Återbetalning, såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt eller administrativt fel och inte varar längre än 3 Bankdagar;
- b) Låntagaren eller Förvaltaren (i något annat avseende än som anges under punkten ~~17.1a~~ 19.1a) inte fullgör - eller annars handlar i strid mot - en väsentlig förpliktelse enligt dessa Villkor, under förutsättning att Låntagaren av Långgivarna eller Långgivaragenten har uppmanats att vidta rättelse, om rättelse är möjligt, och Låntagaren eller Förvaltaren inte inom 20 Bankdagar därefter vidtagit rättelse;
- c) Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag inte i rätt tid erlägger betalning avseende finansiell förpliktelse (som inte är tvistig) gentemot en extern borgenär uppgående till minst SEK 1.000.000 (eller motsvarande i annan valuta), och förpliktelsen ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp till betalning i förtid eller - om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning - om betalningsdröjsmålet varar i minst 20 Bankdagar;
- d) anläggningstillgång tillhörande Låntagarkoncernen utmäts under förutsättning av att marknadsvärdet av sådan anläggningstillgång överstiger SEK 1.000.000 (eller motsvarande i annan valuta) och att utmätningen inte undanröjs inom 20 Bankdagar;
- e) Låntagaren, annat Låntagarkoncernbolag eller Förvaltaren inställer sina betalningar;

- f) Låntagaren, annat Låntagarkoncernbolag eller Förvaltaren ansöker eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lagen (1996:764) om företagsrekonstruktion;
- g) Låntagaren, annat Låntagarkoncernbolag eller Förvaltaren försätts i konkurs;
- h) beslut fattas att Låntagaren eller Förvaltaren skall träda i likvidation; eller
- i) Låntagarens styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Låntagaren skall fusioneras med annat bolag än Låntagarkoncernbolag, förutsatt att Långivarnas godkännande härtill ej inhämtats; eller.
- ~~j) Förvaltaren inte längre innehar mer än 50 procent av rösterna och aktierna i Låntagaren, förutsatt att Långivarnas godkännande härtill ej inhämtats.~~

19.2 ~~17.2~~ Det åligger Låntagaren att omedelbart underrätta Långivaragenten i fall en omständighet av det slag som anges under punkterna ~~17.1a) 17.1j)~~ 19.1a) - 19.1i) ovan skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse äger Långivarna och Långivaragenten utgå från att någon sådan omständighet inte inträffat. Låntagaren skall lämna Långivarna och Långivaragenten de närmare upplysningar som dessa kan komma att begära rörande sådana omständigheter som behandlas i denna punkt ~~17-19~~ samt på begäran av Långivarna eller Långivaragenten tillhandahålla alla de skäligen handlingar som kan vara av betydelse härvidlag.

19.3 ~~17.3~~ För det fall Långivaragenten eller annan person utsedd av Långivarna förklarar Kapitalandelslånet uppsagt i enlighet med punkten ~~17-19.1~~, skall Låntagaren omedelbart påbörja avyttringen av Investeringarna. Avyttringen skall genomföras så snart som möjligt och senast inom 18 månader skall samtliga Investeringar ha avyttrats och full betalning för dessa ha erlagts, om ej annat överenskommes skriftligen med Långivarna eller Långivaragenten. Den Slutliga Återbetalningen skall där efter beräknas och erläggas i enlighet med punkten 10.

19.4 ~~17.4~~ Varken Långivaragenten eller Långivarna har rätt att säga upp Kapitalandelslånet i en annan ordning eller under andra förutsättningar än vad som anges i denna punkt ~~17-19~~.

20 ~~18~~ **BESLUTFATTANDE AV LÅNGIVARNA**

20.1 ~~18.1~~ För det fall Långivarnas godkännande krävs enligt dessa Villkor, och sådant godkännande inte uttryckligen kan lämnas av Långivaragenten, skall beslut att lämna sådant godkännande fattas vid ett Långivarmöte enligt punkten ~~19-21~~, eller genom vid ett Skriftligt Förfarande enligt punkten 20-22. Långivarna har även rätt att vid Långivarmötet eller vid ett Skriftligt Förfarande har även rätt att, för Långivarnas räkning, besluta i alla övriga frågor som rör dessa Villkor.

20.2 ~~18.2~~ Långivaragenten äger, och skall senast 5 Bankdagar efter skriftlig begäran från Låntagaren, Förvaltaren eller från Långivare som på dagen för begäran represente-

rar minst 10 procent av det Totala Lånebeloppet, utfärda kallelse till Långivarmöte eller Skriftligt Förfarande. Långivaragenten har att, utifrån vad som Långivaragenten finner mest ändamålsenligt i beaktande av de ärenden som skall behandlas, besluta om Långivarmöte eller Skriftligt Förfarande skall hållas.

20.3 ~~18.3~~ Långivaragenten är även skyldig att utfärda kallelse till Långivarmöte eller Skriftligt Förfarande för det fall att Långivaragenten känner till, eller har misstanke om, att någon av situationerna angivna i punkten ~~17.1-19.1~~ 19.1 ovan föreligger.

20.4 ~~18.4~~ Beslut vid Långivarmöte fattas genom omröstning om någon Långivare begär det. Varje röstberättigad Långivare skall vid votering (samt vid Skriftligt Förfarande) ha en röst per Kapitalandelsbevis som innehas av denne.

20.5 ~~18.5~~ Beslut om att avge Långivarnas godkännande till följande åtgärder är endast giltiga om de har biträtts av ~~minst 67 procent~~ mer än hälften av de avgivna rösterna på Långivarmötet eller vid ett Skriftligt Förfarande:

- a) transaktioner eller avtal mellan Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag och Förvaltaren eller annan Närstående Person, i den mån detta kräver Långivarnas godkännande enligt punkten ~~16.5.1-18.5.1~~ 18.5.1 ovan;
- b) förändringar av dessa Villkor, i den mån detta kräver Långivarnas godkännande enligt punkten ~~23-25~~ 25 nedan (utöver sådana förändringar som anges i ~~punkten 18.6~~ punkten 20.6 nedan);
- c) Låntagarens upptagande av externa lån utöver vad som är tillåtet enligt punkten 6.3; och
- ~~d) Förvaltarens överlåtelse av mer än 50 procent av aktierna i Låntagaren;~~
- ~~e) Låntagarens ingående av avtal med en ny förvaltare i enlighet med punkten 13.6; och~~
- d) ~~f)~~ Långivaragentens ingående av s.k. intercreditor-avtal för Långivarnas räkning.

20.6 ~~18.6~~ Beslut om att avge Långivarnas godkännande till följande åtgärder är endast giltiga om de har biträtts av minst ~~90-67~~ 67 procent av de avgivna rösterna på Långivarmötet eller vid ett Skriftligt Förfarande:

- a) förändringar av Låntagarkoncernens verksamhet såsom beskriven i antagna bolagsordningar eller Villkoren;
- ~~b) Låntagarens utfärdande av nya kapitalandelslån utöver Kapitalandelslånet;~~
- b) ~~e)~~ förändringar av dessa Villkor avseende Ränta eller Återbetalning;
- c) ~~d)~~ väsentliga förändringar av denna punkt ~~18.20~~ 20;

- d) ~~e)~~Låntagarens eller annat Låntagarkoncernbolags eftergift av en fordran, helt eller delvis, i den mån detta kräver Långivarnas godkännande enligt punkten ~~16.6-18.6~~ ovan; ~~och~~
- e) ~~f)~~Låntagarens fusion med annat bolag; och
- f) Låntagaren skall ingå avtal med en ny förvaltare i enlighet med punkten 15.8.
- 20.7 ~~18.7~~ Beslut om att Långivaragenten eller annan person utsedd av Långivarna skall förklara Kapitalandelslånet uppsagt, i enlighet med punkten ~~17, 19~~ är endast giltigt om det har biträtts av minst ~~67-90~~ procent av de avgivna rösterna på Långivarmötet eller ett Skriftligt Förfarande.
- 20.8 ~~18.8~~ Beslut om att Långivaragenten skall avgå, i enlighet med punkten ~~14.3.2 16.3.2~~, är endast giltigt om det har biträtts av minst 67 procent av de avgivna rösterna på Långivarmötet eller ett Skriftligt Förfarande.
- 20.9 ~~18.9~~ För samtliga beslut (inklusive beslut vid Skriftligt Förfarande), utöver de som anges i punkterna ~~18.5-18.8~~ 20.5-20.8, gäller den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna.
- 20.10 ~~18.10~~ Långivarna får vid Långivarmöte eller vid Skriftligt Förfarande ej fatta beslut som är ägnade att ge en otillbörlig fördel åt en Långivare eller någon annan till nackdel för någon annan Långivare.
- 20.11 ~~18.11~~ Vid tillämpningen av denna punkt ~~18-20~~ samt punkterna ~~19-21~~ och ~~20-22~~ skall innehavare av förvaltarregistrerat Kapitalandelsbevis betraktas som Långivare istället för förvaltaren om innehavaren per den Bankdag som anges av Långivaragenten i kallelsen uppvisar ett intyg från förvaltaren som utvisar att innehavaren på aktuell Bankdag var innehavare av Kapitalandelsbevis, och storleken på dennes innehav. Förvaltare av förvaltarregistrerade Kapitalandelsbevis skall anses närvarande vid Långivarmöte med, samt vid Skriftligt Förfarande rösta för, det antal Kapitalandelsbevis som förvaltaren fått i uppdrag att företräda.
- 20.12 ~~18.12~~ Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Långivarmöte och beslut som är fattade vid ett Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga Långivare, Låntagaren, Förvaltaren och Långivaragenten. Beslut om ändring av dessa Villkor måste dock godkännas av Låntagaren, Förvaltaren och Långivaragenten. Långivare som biträtt på Långivarmöte eller vid Skriftligt Förfarande fattat beslut skall inte kunna hållas ansvarig för den skada som beslutet kan komma att åsamka annan Långivare. Samtliga Långivaragentens och Euroclears kostnader i samband med Långivarmöte eller vid Skriftligt Förfarande skall betalas av Låntagaren.
- 20.13 ~~18.13~~ Vid Långivarmöte och Skriftligt Förfarande skall föras protokoll, vari skall antecknas vad som avhandlats, hur omröstning har utfallit och vilka beslut som har fattats. Röstlängden skall nedtecknas i eller biläggas protokollet. Protokollet skall

undertecknas av protokollföraren. Vid Långivarmöte och Skriftligt Förfarande skall protokollet justeras av ordföranden om denne inte fört protokollet samt av minst en utsedd justeringsman. Därefter skall protokollet överlämnas till Långivaragenten. Senast 10 Bankdagar efter Långivarmötet eller Skriftligt Förfarande skall protokollet, efter begäran från Långivare tillställas sådan Långivare enligt punkt ~~21~~23. Har dessa Villkor ändrats skall de nya villkoren biläggas protokollet och tillställas Euroclear genom Låntagarens försorg. Protokollet skall på ett betryggande sätt förvaras av Långivaragenten.

20.14 ~~18.14~~ Beslut som fattats vid Långivarmöte eller Skriftligt Förfarande skall meddelas Långivarna samt publiceras på Låntagarens och Långivaragentens respektive hemsida.

20.15 ~~18.15~~ Vid Långivarmöte eller Skriftligt Förfarande kan Långivaren som är innehavare av flera Kapitalandelsbevis välja att endast rösta för vissa av dem, och/eller att lägga sina röster för olika (mot varandra stående) förslag.

21 ~~19~~ LÅNGIVARMÖTE

21.1 ~~19.1~~ Långivarmöte skall hållas senast 20 Bankdagar och tidigast 10 Bankdagar efter utfärdandet av kallelse. Kallelsen skall tillställas Långivarna i enlighet med punkten ~~21~~23. Kallelsen till Långivarmöte skall ange tidpunkt och plats samt dagordning för Långivarmötet. Vidare skall i kallelsen anges de ärenden som skall behandlas och beslutas vid Långivarmötet. Ärendena skall vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje framlagt förslag skall anges. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas vid Långivarmötet. För det fall att förtida anmälan krävs för att Långivare skall äga rätt att delta i Långivarmöte skall detta tydligt framgå av kallelsen. Till kallelsen skall bifogas ett fullmaktsformulär.

21.2 ~~19.2~~ Mötet skall inledas med att Långivaragenten utser ordförande, protokollförare och justeringsman om inte Långivarmötet bestämmer annat.

21.3 ~~19.3~~ Vid Långivarmöte äger, utöver Långivare, deras respektive ombud och biträden samt Långivaragenten med ombud, även styrelseledamöter, verkställande direktören och andra högre befattningshavare i Låntagaren och Förvaltaren samt Låntagarens och Förvaltarens revisorer och juridiska rådgivare rätt att delta. Ombud skall förete behörigen utfärdad fullmakt som skall godkännas av ordföranden.

21.4 ~~19.4~~ Långivaragenten skall tillse att det vid Långivarmötet finns en utskrift av den av Euroclear förda skuldboken för Kapitalandelslånet. Ordföranden skall upprätta en röstlängd över närvarande röstberättigade Långivare med uppgift om den andel av det Totala Lånebeloppet varje Långivare företräder. Endast de som var Långivare på den dag som anges av Långivaragenten i kallelsen till Långivarmötet är röstberättigade och skall tas upp i röstlängden. Därefter skall röstlängden godkännas av Långivarmötet.

[21.5](#) ~~19.5~~Långivarmötet är beslutfört om Långgivare representerande minst 25 procent av det Totala Lånebeloppet är närvarande vid Långivarmötet.

[21.6](#) ~~19.6~~Om Långivarmöte sammankallats och beslutsförhet inte har uppnåtts inom 30 minuter från utsatt tid för Långivarmötet, skall mötet ajourneras till den dag som infaller en vecka senare (eller – om den dagen inte är en Bankdag – nästföljande Bankdag). Meddelande om att Långivarmöte ajournerats och uppgift om tid och plats för fortsatt möte skall snarast tillställas Långivarna genom Långivaragentens försorg. Det återupptagna mötet skall inledas med att ordföranden upprättar en ny röstlängd. Endast Långivare som upptas i sådan ny röstlängd är röstberättigade vid mötet. Vid återupptaget möte gäller inget krav på antalet närvarande för att mötet ~~ska~~ skall vara beslutfört.

[22](#) ~~20~~SKRIFTLIGT FÖRFARANDE

[22.1](#) ~~20.1~~Skriftligt Förfarande initieras genom att Långivaragenten skickar ett meddelande till samtliga de som var Långivare tidigast den femte Bankdagen före dagen då meddelandet skickas.

[22.2](#) ~~20.2~~Ett Skriftligt Förfarande är beslutfört om Långivare representerande minst 25 procent av det Totala Lånebeloppet svarar på sådant meddelande som anges i punkt ~~20.1~~[22.1](#).

[22.3](#) ~~20.3~~För det fall att Låntagaren önskar att ersätta Långivaragenten vid ett Skriftligt Förfarande, äger Låntagaren skicka ett meddelande i enlighet med punkt ~~20.1~~[22.1](#) till varje Långivare med kopia till Långivaragenten.

[22.4](#) ~~20.4~~Ett meddelande enligt punkt ~~20.1~~[22.1](#) skall innehålla (i) varje förslag till beslut av Långivarna, (ii) en beskrivning av skälen för varje förslag till beslut, (iii) angivande av den Bankdag på vilken Långivare måste vara registrerad för att vara röstberättigad, (iv) instruktioner om hur Långivare skall erhålla dels formulär för att svara på förslagen till beslut (blanketten skall för varje förslag innehålla ett val att rösta antingen ja eller nej) och dels fullmaktsformulär samt (v) tidsperioden inom vilken Långivare måste svara på förslagen till beslut (tidsperioden måste vara minst 15 Bankdagar från det att meddelande skickades i enlighet med punkt ~~20.1~~[22.1](#)). För det fall att omröstning skall genomföras elektroniskt, skall meddelandet innehålla instruktioner för omröstningen.

[22.5](#) ~~20.5~~För det fall erforderlig majoritet sett i förhållande till det Totala Lånebeloppet, har uppnåtts i enlighet med punkterna ~~18.5~~–~~18.9~~[20.5](#) – [20.9](#) i ett Skriftligt Förfarande, skall beslutet i fråga anses giltigt i enlighet med, beroende på omständigheterna i varje enskilt fall, punkten ~~18.5~~[20.5](#), ~~18.6~~[20.6](#), ~~18.7~~[20.7](#), ~~18.8~~–~~20.8~~ eller ~~18.9~~[20.9](#), även om tidsperioden inom vilken Långivare måste svara i det Skriftliga Förfarandet inte har gått till ända.

[22.6](#) ~~20.6~~ Om Skriftligt Förfarande sammankallats och beslutsförhet inte har uppnåtts inom den angivna tidsperioden, skall meddelande skickas om fortsatt Skriftligt Förfarande. Meddelande om fortsatt ~~skriftligt förfarande~~ [Skriftligt Förfarande](#) skall innehålla sådan information som anges i punkten ~~20.4~~[22.4](#). Vid fortsatt Skriftligt Förfarande gäller inget krav på antalet svar på sådant meddelande för att det fortsatta Skriftliga Förfarandet skall vara beslutsfört.

[23](#) ~~21~~ MEDDELANDEN

[23.1](#) ~~21.1~~ Meddelanden skall tillställas Långgivare under dennes hos Euroclear registrerade adress.

[23.2](#) ~~21.2~~ Meddelanden skall tillställas Låntagaren, Förvaltaren, Långivaragenten och Euroclear under deras respektive adresser som anges i punkten 1, eller annan adress som meddelas Långivarna i enlighet med denna punkt ~~21~~[23](#) minst 5 Bankdagar i förväg.

[23.3](#) ~~21.3~~ Alla underrättelser, krav och meddelanden i övrigt som skickas från en part till en annan med anledning av dessa Villkor skall anses fullgjorda ~~5~~[3](#) Bankdagar efter det att det skriftliga meddelandet avsänts per post.

[24](#) ~~22~~ PENNINGTVÄTT

Oavsett vad som anges i dessa Villkor skall Låntagaren och övriga Låntagarkoncernbolag ha rätt att vidta samtliga sådana åtgärder som dessa finner nödvändiga eller tillrädliga för att säkerställa Låntagarkoncernens uppfyllande av gällande lagar om penningtvätt i Sverige.

[25](#) ~~23~~ ÄNDRING AV VILLKOREN

[25.1](#) ~~23.1~~ Långivaragenten, för Långivarnas räkning, och Låntagaren har rätt att avtala om ändring av dessa Villkor under förutsättning att en sådan ändring, enligt Långivaragentens bedömning, inte har materiell betydelse för avtalsinnehållet, är av formell eller teknisk natur, endast är av begränsad betydelse, består av en rättelse av klara och uppenbara felaktigheter i Villkoren eller ~~som~~ inte ~~enligt Långivaragenten negativt~~ påverkar Långivarnas rättigheter eller intresse ~~negativt~~. Långivaragenten har därutöver rätt att avtala med Låntagaren om ändring av dessa Villkor om så krävs till följd av lag (bland annat LAIF), författning, børsregler eller liknande samt Finansinspektionens föreläggande. Ändring av dessa Villkor kan i andra fall, eller för det fall Agentavtalet ännu inte ingåtts, endast ske med Långivarnas godkännande.

[25.2](#) ~~23.2~~ Överenskommelse om ändring av Villkoren skall snarast meddelas Långivarna i enlighet med punkten ~~21~~[23](#).

26 **~~24~~BEGRÄNSNING AV ANSVAR, M.M.**

26.1 ~~24.1~~Varken Låntagaren, ledamöterna i Låntagarens styrelse, Förvaltaren, Långgivaragenten eller Euroclear skall vara skyldig att ersätta skada som uppkommer med anledning av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Låntagaren, ledamöterna i Låntagarens styrelse, Förvaltaren, Långgivaragenten eller Euroclear självt är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.

26.2 ~~24.2~~Varken Låntagaren, ledamöterna i Låntagarens styrelse, Förvaltaren, Långgivaragenten eller Euroclear skall vara skyldig att ersätta skada som uppkommer i andra fall, förutsatt att skadan inte har orsakats uppsåtligt, av grov oaktsamhet eller av handlande i strid med dessa Villkor. Under inga omständigheter skall indirekt skada ersättas.

26.3 ~~24.3~~Föreligger hinder för Låntagaren, ledamöterna i Låntagarens styrelse, Förvaltaren, Långgivaragenten eller Euroclear, på grund av sådan omständighet som anges i punkten ~~24.1~~26.1, att vidta åtgärd enligt dessa Villkor får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört.

26.4 ~~24.4~~Vad som sägs i denna punkt ~~24-26~~ ovan gäller inte i den mån annat följer av lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller LAIF.

27 **~~25~~PRESKRIPTION**

27.1 ~~25.1~~Rätten till Återbetalning preskriberas 10 år efter Återbetalningsdagen. Rätten till betalning av Ränta preskriberas 3 år efter respektive Räntebetalningsdag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Låntagaren.

27.2 ~~25.2~~Om preskriptionsavbrott sker löper en ny preskriptionstid om 10 år ifråga om Återbetalning och 3 år beträffande Ränta, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

28 **~~26~~FÖRVALTARREGISTRERING**

För Kapitalandelsbevis som är förvaltarregistrerat enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument skall vid tillämpningen av dessa Villkor förvaltaren betraktas som Långgivare om inte annat följer av punkten ~~18~~20.

29 **~~27~~TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER**

29.1 ~~27.1~~Vid tolkning och tillämpning av dessa Villkor skall svensk lag gälla.

29.2 ~~27.2~~Tvister rörande tolkningen eller tillämpningen av dessa Villkor skall i första instans avgöras av Stockholms tingsrätt.



Härmed bekräftas att ~~dessa Villkor~~ Villkoren, såsom antagna vid Skriftligt Förfarande den [datum] 2020, är för oss bindande.

Stockholm den ~~maj 2015,~~ ____ / ____ 2020

ESTEASVERIGEFÄSTIGHETER 3 AB (PUBL)

Namn:

Namn:

Stockholm den ~~maj 2015,~~ ____ / ____ 2020

~~CORPNORDIC~~ INTERTRUST (SWEDEN-AB) AB

Namn:

Namn: